

## **Grosser Gemeinderat, Vorlage**

### **Immobilien: Veräusserung der Liegenschaft Frauensteinmatt im Unterbaurecht und Übertragung der bestehenden Rückstellungen an die Stiftung Alterszentren Zug**

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2661 vom 4. Mai 2021

#### **Das Wichtigste im Überblick**

Die Stiftung Alterszentren Zug (AZZ) betreibt die Zentren Frauensteinmatt, Herti und Neustadt. Die AZZ mietet das Zentrum Frauensteinmatt für CHF 1.42 Mio. p. a. von der Stadt Zug, wobei die Stadt Zug den AZZ eine Mietzinsreduktion von CHF 1.05 Mio. p. a. gewährt. Die Stadt Zug hat im Jahre 2007 auf der Grundlage des damals gültigen kantonalen Spitalgesetzes (als sie noch für die Investitionskosten zuständig war) für die Zentren Herti und Neustadt sowie Waldheim, eine Rückstellung gebildet, welche per 31. Dezember 2020 CHF 13.44 Mio. betrug. Mit dem auf den 1. Januar 2012 geänderten Spitalgesetz hat die Finanzierung der Infrastruktur durch die stationären Betriebe der Langzeitpflege über den Pensionstarif zu erfolgen.

Ziel der Vorlage ist es, die aktuellen gesetzlichen Grundlagen umzusetzen und die Verantwortlichkeiten zwischen der Stadt Zug und den AZZ klar und einheitlich zu regeln. Die Entflechtung der Aufgaben soll durch eine Übertragung des Baurechtes und die Veräusserung des Gebäudes des Zentrums Frauensteinmatt an die AZZ zum Buchwert von CHF 8.96 Mio. und eine Anpassung des Baurechtsvertrages für das Zentrum Neustadt erfolgen. Zur Bereinigung des bestehenden Investitionsstaus bei den Zentren Herti und Neustadt soll die verbleibende Rückstellung ebenfalls auf die AZZ übertragen werden.

Die durchgeführten Analysen zeigen, dass die AZZ langfristig in der Lage sind, notwendige Investitionen in die Alterszentren sowohl vom Betrieb als auch vom Eigenkapital her zu finanzieren. Die Stadt Zug behält massgeblichen Einfluss auf die Zusammenarbeit mit den AZZ durch die Leistungsvereinbarung, die Genehmigung der Tarife und die Koppelung des Baurechtes an die Leistungsvereinbarung. Ausserdem ist die Stadt Zug durch Urs Raschle, Departementsvorsteher SUS sowie Sonya Schürmann, Leiterin Personaldienst der Stadt Zug, im Stiftungsrat ständig vertreten (bei einer totalen Anzahl von fünf Mitgliedern) und die Wahl des Stiftungsrates erfolgt durch den Stadtrat.

Es wird beantragt, auf die Vorlage einzutreten, der Veräusserung des Gebäudes des Zentrums Frauensteinmatt zu einem Preis von CHF 8.96 Mio. und der Übertragung der Rückstellung in der Höhe von rund CHF 13.5 Mio. für die Instandsetzung der Zentren zuzustimmen und die Vorlage dem Volk zur Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Bericht und Antrag zur Veräusserung der Liegenschaft Frauensteinmatt im Unterbaurecht und Übertragung der bestehenden Rückstellungen an die Stiftung Alterszentren Zug. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- 1 Ausgangslage**
- 2 Wirtschaftliche Grundlagen**
- 3 Liegenschaften**
- 4 Umsetzung**
- 5 Fazit**

## **1 Ausgangslage**

Die Stiftung Alterszentren Zug (AZZ) betreibt die Zentren Frauensteinmatt, Herti und Neustadt. Das Zentrum Frauensteinmatt mieten die AZZ von der Stadt Zug, wobei die Stiftung Priesterheim zur Frauenstein Grundeigentümerin, die Stadt Zug mit Vertrag vom 18. Mai 2011 Baurechtsnehmerin ist. Die Gebäude des Zentrums Herti (Grundeigentümerin Korporation Zug, Baurechtsnehmerin AZZ) und des Zentrums Neustadt (Grundeigentümerin Stadt Zug, Baurechtsnehmerin AZZ) sind bereits im Eigentum der AZZ.

Die Stadt Zug hat im Jahre 2007 auf der Grundlage des damals gültigen kantonalen Spitalgesetzes (als sie noch für die Investitionskosten zuständig war) für die Zentren Herti und Neustadt (sowie Waldheim, welches nicht mehr als Alterszentrum besteht) eine Rückstellung gebildet, welche per 31. Dezember 2020 CHF 13.44 Mio. betrug. Mit dem auf den 1. Januar 2012 geänderten Spitalgesetz hat die Finanzierung der Infrastruktur, welche früher durch die öffentliche Hand subventioniert wurde, durch die stationären Betriebe der Langzeitpflege über den Pensionstarif (d. h. Wohnen, Verpflegung, Reinigung usw.) zu erfolgen.

Ziel der Vorlage ist, die aktuellen gesetzlichen Grundlagen umzusetzen und die Verantwortlichkeiten für die Infrastruktur der Alterszentren zwischen der Stadt Zug und den AZZ klar und einheitlich zu regeln. Das Projekt wurde durch eine gemeinsame Projektgruppe aus den AZZ und der Stadtverwaltung mit Unterstützung durch externe Fachleute erarbeitet.

Nach einer detaillierten Analyse und Aufarbeitung der Grundlagen wurde eine breite Auslegeordnung möglicher Lösungsvarianten geprüft. Eine Übertragung der Gebäude in die Stadtrechnung war Mitte des ersten Jahrzehnts im Fokus, ist aber mittlerweile durch das neue Spitalgesetz überholt und mangels klarer Entflechtung der Aufgaben nicht mehr sinnvoll. Eine Übertragung der Gebäude an einen externen Dritten wurde wegen rechtlicher Bedenken der Stiftungsaufsicht und aufwendiger Projektumsetzung verworfen. Auch die Rechtsform der Stiftung AZZ (Trägerschaft der AZZ) wurde im Rahmen des Projektes hinterfragt. Die juristische Beurteilung und die Stellungnahme der Stiftungsaufsicht haben klar ergeben, dass eine Auflösung der Stiftung und die Überführung in eine andere Rechtsform nicht realistisch sind. Dies, weil der erforderliche Nachweis gemäss Art. 88 Abs. 1 ZGB, dass der Stiftungszweck unerreichbar geworden sei, kaum zu erbringen ist. Die gewählte Variante sieht deshalb die Übertragung von Baurecht und Gebäude des Zentrums Frauensteinmatt an die AZZ, die Anpassung der Baurechtsverträge für die Zentren Herti und Neustadt und die Übertragung der

Rückstellung an die AZZ vor. Damit sind alle Gebäude der Alterszentren im Eigentum der AZZ und die Aufgaben zwischen der Stadt Zug und den AZZ können entflechtet werden.

## **2           Wirtschaftliche Grundlagen**

### **2.1       Übertragung langfristige Rückstellungen der Stadt Zug**

#### **2.1.1     Bildung und Stand der Rückstellung**

Bis 2011 war die öffentliche Hand für die Finanzierung der Infrastruktur zuständig. Im Zusammenhang mit dem Projekt «Überführung der Immobilien (Altersheim Waldheim, Alterszentrum Herti, Betagtenzentrum Neustadt) der damaligen Zugerischen Alterssiedlungen in das Eigentum der Stadt Zug» im Jahre 2007 wurde, basierend auf der erstmaligen Anwendung des neuen Finanzhaushaltgesetzes § 7 Abs. 2 Bst. b und dem damaligen kantonalen Spitalgesetz, ein Rückstellungsmanko für Instandhaltung und Substanzerhaltung von rund CHF 16.54 Mio. festgestellt. Der Fehlbetrag wurde in der Höhe von CHF 17 Mio. mit Beschluss des GGR Nr. 1474 vom 10. Juni 2008 in der Rechnung 2007 der Stadt Zug als langfristige Rückstellung abgegrenzt. Im Rahmen des oben erwähnten Projektes «Überführung...» waren folgende Rückstellungsmankos festgestellt worden:

- Frauensteinmatt (Waldheim)	CHF	7.02 Mio.
- Herti	CHF	8.19 Mio.
- Neustadt	CHF	1.33 Mio.

Das Projekt der Überführung der Immobilien der damaligen «Zugerischen Alterssiedlungen» in das Eigentum der Stadt Zug wurde im Zuge der Neuordnung der Spitalfinanzierung nicht mehr weiterverfolgt, die Rückstellung blieb aber bestehen. Für das Heim «Waldheim» wurde als Ersatz inzwischen das Zentrum Frauensteinmatt erstellt und den AZZ vermietet, daher folgt auch der Rückstellungsanteil dem Ersatzobjekt. Für das Zentrum Neustadt wurden zwischen 2007 und 2020 keine Investitionen über die Stadt Zug finanziert. Beim Zentrum Herti besteht auch nach Ergänzung der Liftanlage (2014) und der Küchensanierung (2017) weiter erheblicher Investitionsbedarf. Somit können die Rückstellungen für das Zentrum Herti und das Zentrum Neustadt als relevant betrachtet werden, zumal der Investitionsbedarf seit Bildung der Rückstellung weiter zugenommen hat.

Stand der Rückstellung für die Zentren Herti und Neustadt bis Ende 2020:

- Stand am 1. Januar 2014:	CHF	17'000'000.00
- Investition Liftanlage Herti 2014	CHF	946'007.60
- Küchensanierung Herti 2017	CHF	2'617'806.20
- Stand Rückstellungen per 31. Dezember 2020	CHF	13'436'186.20

#### **2.1.2     Bedeutung der Rückstellung**

Die Übertragung der Rückstellung ist ein zentrales Element im vorliegenden Konzept der Trennung der Aufgaben von der Stadt Zug und den AZZ, wie sie durch das neue Spitalgesetz 2012 vorgegeben ist. Zum einen war es unter dem alten Recht den AZZ nicht möglich, Rückstellungen für die Finanzierung der Infrastruktur vorzunehmen. Wenn jetzt die Verantwortung für die Gebäude auf die AZZ übertragen wird, ist ihnen der im Jahre 2007 festgelegte Rückstellungsbetrag ebenfalls zu übertragen. Ohne diese Übertragung wären die AZZ aus betriebswirtschaftlicher Sicht gezwungen, diese Mittel selbst neu zu bilden. Da keine anderen Finanzierungsquellen bestehen, müsste die Finanzierung nachträglich über Anpassungen bei Tarifen vorgenommen werden, was unter der

geltenden Pflegefinanzierung kaum möglich ist. Zum anderen wurde im Projekt auch verschiedene Varianten geprüft, bei der die Rückstellung bei der Stadt bleibt. Diese hätten die bestehenden komplexen Schnittstellen weitergeführt. Es ist zudem wichtig, dass der Gebäudeeigentümer integral die Verantwortung für die Gebäude trägt. Dazu gehört auch, dass er über Rückstellungen verfügt resp. diese in Zukunft weiter aufbauen kann und somit den entsprechenden Entscheidungsspielraum hat.

### 2.1.3 Vertragliche Regelung

Die vertragliche Regelung der Übertragung der Rückstellung (Beilage 2) sieht vor, dass die Stadt Zug über geplante Investitionen ab CHF 200'000.00 aus dem Rückstellungsbetrag mindestens vier Monate im Voraus zu informieren ist. Die Stadt Zug hat daraufhin die Pflicht, innert 40 Arbeitstagen Stellung zu beziehen. Bei Zweckentfremdung der Rückstellung durch die AZZ (z. B. bei Verwendung im Rahmen der operativen Stiftungstätigkeit) wird diese der Stadt Zug rückerstattungspflichtig.

Weiter sieht der Vertrag vor, dass der Kaufpreis für das Gebäude Frauensteinmatt über CHF 8'955'885.00 mit dem Rückstellungswert per 31. Dezember 2020 bzw. per 1. Januar 2021 verrechnet wird. Der von der Stadt Zug an die AZZ zu übertragende Saldo beträgt dann noch CHF 4'480'301.20.

## 2.2 Tragbarkeit von Investitionen durch die AZZ

### 2.2.1 Finanzierung aus dem Betrieb

Gemäss Spitalgesetz hat die Finanzierung der Infrastruktur über die Pensionstarife zu erfolgen. Für eine Berechnung der Tragbarkeit in einer Vollkostenrechnung könnte man den durch Studien geschätzten zukünftigen Investitionsbedarf für jeden Betrieb einer Finanzierungsrechnung gegenüberstellen (Herti und Neustadt: Studien von 2015 und 2016). Eine solche Berechnung berücksichtigt jedoch weder die strategische Entwicklung der Stiftung (z. B. welche bauliche Lösung für das AZ Herti realisiert werden soll) noch Unsicherheiten bei Umbauten, die erfahrungsgemäss beträchtliche Ausmasse annehmen können. Als Gradmesser für eine Schätzung der Tragbarkeit der Investitionen bei Alters- und Pflegeheimen<sup>1</sup> eignet sich daher eine Abschätzung der kalkulatorischen Gesamtkosten für die Anlagenutzung (Abschreibungen und Kapitalkosten unter Annahme eines Neubaukosten-Erfahrungswertes von rund CHF 350'000.00 pro Pflegeplatz). Diese kalkulatorischen Kosten werden jährlich auch im «Taxtool» dargestellt, das von den Zugerischen Gemeinden als ein wichtiges Instrument für die Festlegung der Taxen verwendet wird:

Tabelle 1: Taxtool pro Alterszentrum

"Standard"-Investitionskosten pro Bett (BKP 2 bis 9) CHF	350'000	Erfahrungswert für Neubauten			
Ø Abschreibungssatz (gemäss Anlagebuchhaltung Curaviva bzw. Taxtool)	3.67%	Satz von 3.67% entsteht aus Erfahrungswerten der %-Anteile der Anlagekategorien bei Neubauten			
<b>Betrieb</b>		<b>AZF</b>	<b>AZH</b>	<b>AZN</b>	<b>Total AZZ</b>
<i>Anzahl betriebene Betten</i>		80	82	76	238
Investition CHF (kalkulatorisch)		28'000'000	28'700'000	26'600'000	83'300'000

(Quelle: Immobilien Stadt Zug)

<sup>1</sup> unter den Rahmenbedingungen der geltenden Pflegefinanzierung. Die Finanzierung von anderen Angeboten wie z. B. Wohnen mit Service (wie es im Waldheim vorgesehen ist) sind hier nicht berücksichtigt, da deren Finanzierung anders geregelt ist (es wird davon ausgegangen, dass auch solche Angebote zu Vollkosten betrieben werden).

Um die Höhe der in Vollkosten durch den Betrieb tragbaren Investitionssumme abschätzen zu können, ist ein Kapitalisierungszinssatz zu berechnen (Abschreibungssatz plus Kapitalzinsen). Für den Abschreibungssatz wird dabei die Nutzungsdauer von Gebäuden im Taxtool der Zuger Gemeinden kalkulatorisch mit 33 Jahren angenommen, während sie in der Praxis für Pflegeheim-Gebäude eher etwa 40 Jahre beträgt. Da diese Anteile an den Anlagekategorien bei einem Neubau in der Regel zwischen 75% und 80% einer Investition ausmachen, hat dies einen wesentlichen Einfluss auf den kumulierten durchschnittlichen Abschreibungssatz (bei 40 Jahren Nutzungsdauer beträgt dieser rund 3.25% und bei 33 Jahren rund 3.67%). Für die Kapitalzinsen nimmt man Varianten mit langfristigem und «möglichen aktuellen» Zinssätzen. Kumuliert ergeben sich Kapitalisierungszinssätze zwischen 4.25% und 6.17%. Die «Tragbarkeit» wird aus dem EBITDAR<sup>2</sup> des Betriebes mithilfe der Kapitalisierungszinssätze geschätzt:

Tabelle 2: Finanzielle Tragbarkeit durch die AZZ

<b>AZZ alle Betriebe</b>	<b>2020 CHF</b>	<b>2019 CHF</b>	<b>2018 CHF</b>	<b>2017 CHF</b>	<b>Ø 2017 bis 2020, CHF</b>
Betriebserfolg vor Abschreibungen	1'752'628	1'869'901	2'473'222	3'122'980	2'304'683
+ Aufwand für Anlagennutzung	802'983	1'061'621	651'200	616'657	783'115
+ Saldo a.o./Finanz-Rechnung	129'405	273'966	-169'060	-667'323	-108'253
<b>EBITDAR<sup>2</sup></b>	<b>2'685'016</b>	<b>3'205'488</b>	<b>2'955'362</b>	<b>3'072'314</b>	<b>2'979'545</b>
Kapitalisierung mit langfristigem Zinssatz, Nutzungsdauer 33 Jahre, total 6.17% (gerundet)	43'520'000	51'950'000	47'900'000	49'790'000	48'290'000
Kapitalisierung mit aktuellem Zinssatz, Nutzungsdauer 33 Jahre, total 4.67% (gerundet)	57'490'000	68'640'000	63'280'000	65'790'000	63'800'000
Kapitalisierung mit aktuellem Zinssatz, Nutzungsdauer 40 Jahre, total 4.25% (gerundet)	63'180'000	75'420'000	69'540'000	72'290'000	70'110'000
Zum Vergleich: Kalkulatorischer Finanzierungsbedarf					83'300'000

(Quelle: Immobilien Stadt Zug)

Zusätzlich sind zumindest noch folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Bei den Berechnungen für bewilligte Taxen werden Fremdkapitalzinsen aus Gründen der Sozialverträglichkeit nur teilweise berücksichtigt. Das hat allerdings gleichzeitig den Effekt, dass bewilligte Taxen nur teilweise dem Finanzierungsbedarf gemäss der vorgegebenen Grundlage «Taxtool» entsprechen. Diese politisch bedingte Begrenzung der Taxen (bzw. Preise) dürfte bei steigenden Kapitalmarktzinsen angepasst werden müssen.
- Bei den beiden Zentren Herti und Neustadt sind in den letzten Jahren immer wieder Investitionen getätigt worden.
- Investitionen in die Pflegeheim-Gebäude werden durch die AZZ zeitversetzt vorgenommen, sodass genügend Zeit bleibt für Optimierungen in der Planung.
- Die AZZ führen aktuell ein Projekt für eine Sanierung des Zentrums Herti mit Investitionskosten von rund CHF 16.8 Mio. durch. Die Summe ist deutlich tiefer als die weiter oben

<sup>2</sup> EBITDAR = Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen, Amortisationen/Rückstellungen und Mieten/Restrukturierungskosten (earnings before interest, taxes, depreciation, amortization, and restructuring or rent costs). Beschreibt die operative Leistungsfähigkeit eines Unternehmens vor Investitionsaufwand bzw. die Fähigkeit des Unternehmens, Investitionen zu finanzieren.

skizzierte Zahl für einen Neubau und beinhaltet zudem die Aufstockung des Gebäudes für Alterswohnungen.

- Die AZZ weisen in ihrer Bilanz nur einen geringen Fremdkapitalanteil auf.

Zusammenfassend sind die AZZ langfristig in der Lage, die notwendigen Investitionen in die Infrastruktur der Alterszentren aus dem Betrieb zu finanzieren.

## 2.2.2 Eigenkapital AZZ

Zusammenfassung der Bilanzen je per 31. Dezember 2019 / 31. Dezember 2020 und der Plan-Bilanzen per 31. Dezember 2021 und per 1. Januar 2022 (nach dem Kauf des Gebäudes der Frauensteinmatt und der Übertragung des Saldos der Rückstellung):

<b>AKTIVEN</b>	<b>Bilanz per 31.12.2019</b>	<b>Bilanz per 31.12.2020</b>	<b>Plan-Bilanz per 31.12.2021</b>	<b>Plan-Bilanz per 01.01.2022</b>
<i>Total Umlaufvermögen</i>	15'914'238	14'173'690	11'294'000	15'774'000
<i>Anlagevermögen</i>				
Immobilie Sachanlagen	50'296'544	51'930'106	52'430'000	61'386'000
- Wertberichtigungen immobilie Sachanlagen	-44'934'928	-46'960'744	-47'961'000	-47'961'000
Projekt Waldheim / Anlagen im Bau	3'137'891	7'001'780	18'000'000	18'000'000
Mobile Sachanlagen	10'527'481	10'052'976	10'253'000	10'253'000
- Wertberichtigungen mobile Sachanlagen	-8'783'256	-8'697'329	-8'712'000	-8'712'000
<i>Total Anlagevermögen</i>	<i>10'243'732</i>	<i>13'326'790</i>	<i>24'010'000</i>	<i>32'966'000</i>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>26'157'970</b>	<b>27'500'480</b>	<b>35'304'000</b>	<b>48'740'000</b>
<b>PASSIVEN</b>				
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>	1'843'075	1'958'855	2'000'000	2'000'000
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>				
Hypothekarschulden	8'000'000	8'000'000	16'000'000	16'000'000
Rückstellungen Allgemein	1'484'657	1'830'001	1'800'000	1'800'000
<i>Total langfristiges Fremdkapital</i>	<i>9'484'657</i>	<i>9'830'001</i>	<i>17'800'000</i>	<i>17'800'000</i>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>11'327'732</b>	<b>11'788'856</b>	<b>19'800'000</b>	<b>19'800'000</b>
<b>Zweckgebundene Fondskapitalien</b>	<b>448'021</b>	<b>435'415</b>	<b>435'000</b>	<b>435'000</b>
<i>Organisationskapital</i>				
Stiftungskapital	100'000	100'000	100'000	100'000
Gesetzliche Gewinnreserven	50'000	50'000	50'000	50'000
Gebundenes Kapital	11'613'907	12'968'322	12'301'000	12'301'000
Gebund. Kapital Herti-Neustadt-Frauensteinmatt			-	13'436'000
Gewinnvortrag	2'609'906	2'618'310	2'618'000	2'618'000
Erfolg	8'404	-460'424	-	-
<b>Total Organisationskapital</b>	<b>14'382'218</b>	<b>15'276'208</b>	<b>15'069'000</b>	<b>28'505'000</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>26'157'970</b>	<b>27'500'480</b>	<b>35'304'000</b>	<b>48'740'000</b>

(Quelle: Immobilien Stadt Zug)

Das Anlagevermögen betrug Ende 2020 rund CHF 13.3 Mio., ohne Projekt Waldheim (ca. CHF 5.6 Mio.) rund CHF 7.7 Mio. unter Berücksichtigung von kalkulatorischen Zeitwerten (gemäss Taxtool) ist ohne Waldheim von Anlagewerten in der Höhe von CHF 14.6 Mio. auszugehen, d. h. es bestehen stille Reserven von rund CHF 6.9 Mio. Nach Übertragung der Rückstellung und dem Kauf des Gebäudes der Frauensteinmatt werden die stillen Reserven rund CHF 19.9 Mio. erreichen.

Ein Grossteil des Organisationskapitals (Eigenkapital) besteht aus gebundenem Kapital für die Infrastruktur der Zentren (welches laufend gebildet wurde). Per 31. Dezember 2020 betrug das Organisationskapital rund CHF 15.3 Mio. oder gut 55% der Bilanzsumme. Kumuliert mit den Rückstellungen Allgemein (Unterhalt) in der Höhe von rund CHF 1.8 Mio. kommt man auf einen «Eigenkapitalanteil» von rund CHF 17.1 Mio. oder rund 62% der Bilanzsumme.

In der Planbilanz per 1. Januar 2022 (nach Kauf des Gebäudes des Zentrums Frauensteinmatt und Übertragung der Rückstellung der Stadt Zug) wird die Kumulation von Organisationskapital in der Höhe von CHF 28.5 Mio. und aller Rückstellungen in der Höhe von CHF 1.8 Mio. (Rückstellungen Unterhalt) und CHF 13.436 Mio. (Rückstellung Herti-Neustadt-Frauensteinmatt) auf rund CHF 30.3 Mio. oder rund 62% der Bilanzsumme zunehmen. Geht man davon aus, dass die AZZ für grössere Investitionen einen Eigenkapitalanteil von etwa 20% erreichen müssen, sind die AZZ dafür sehr gut gerüstet.

### **3 Liegenschaften**

#### **3.1 Zentrum Frauensteinmatt**

##### **3.1.1 Unterbaurecht**

Das Zentrum Frauensteinmatt wurde 2011 von der Stadt Zug erstellt (Investitionskosten CHF 22.8 Mio. ohne Mobile Sachanlagen) und seither den AZZ vermietet. Der Mietzins beträgt CHF 1.42 Mio. p. a. (zuzüglich Nebenkosten von rund CHF 150'000.00 p. a.), wobei die Stadt Zug den AZZ eine Mietzinsreduktion von CHF 1.05 Mio. p. a. gewährt, netto bezahlen demnach die AZZ CHF 370'000.00 Miete p. a.

Die Stiftung Priesterheim zur Frauenstein ist Grundeigentümerin, die Stadt Zug ist mit dem Vertrag vom 18. Mai 2011 Baurechtsnehmerin des Grundstückes GS-Nr. 60007 mit 7'742 m<sup>2</sup>, welches neben dem Alterszentrum weitere Gebäude, eine Gartenanlage und eine Parkgarage umfasst. Der Baurechtszins beruht auf einem Landwert von CHF 900.00 / m<sup>2</sup> und hat einen Mindestzinssatz von 4% p. a. Der Baurechtsvertrag (Dauer: 99 Jahre) läuft bis 2110.

Bezüglich Übertragung des Baurechtes Frauensteinmatt auf die AZZ wurde die Variante bevorzugt, dass das Grundstück mit dem Zentrum Frauensteinmatt abparzelliert und dieser Teil des Baurechtes von der Stadt Zug auf die AZZ übertragen wird. Alternativ wurde ein Unterbaurecht geprüft. Bei dieser Variante bleibt die Stadt Zug Baurechtsnehmerin bei der Stiftung Priesterheim und die AZZ sind Baurechtsnehmer bei der Stadt Zug (in Form eines Unterbaurechtes).

Die Verhandlungen mit dem Priesterheim zu einer Übertragung des Baurechtes führten zu keinem Ergebnis. Die Stiftung Priesterheim bevorzugt die Stadt Zug als Baurechtsnehmerin und hat sich deshalb gegen ein direktes Vertragsverhältnis mit den AZZ ausgesprochen. Es bleibt also die Variante «Unterbaurecht», für welches keine Zustimmung des Priesterheimes notwendig ist. Der Baurechtsvertrag für das Unterbaurecht wurde im Entwurf erstellt (Beilage 3). Die Eckwerte sind wie folgt:

- Alle Rahmenbedingungen des zugrundeliegenden Baurechtsvertrages mit dem Priesterheim werden übernommen, so auch der Baurechtszins und die Baurechtsdauer (d. h. ebenfalls bis 2110).
- Das Alterszentrum Frauensteinmatt darf durch die AZZ nur nutzungskonform gemäss Leistungsvereinbarung genutzt werden.
- Zulasten des Unterbaurechtes werden folgende Dienstbarkeiten zusätzlich eingetragen und deren Nutzung, sowie die Nutzung weiterer Schnittstellen, in einem Nutzungsreglement (Beilage 4) geregelt:
  - Nutzungsrecht Rechenzentrum der Stadt Zug (im 1. Untergeschoss).
  - Regelung der Schnittstellen zwischen der Stadt Zug und den AZZ.
- Der Zins für das Unterbaurecht berücksichtigt die obenstehenden Dienstbarkeiten und beträgt CHF 105'964.80 p. a. (siehe Beilage zum Unterbaurechtsvertrag).
- Koppelung des Unterbaurechtsvertrages an das Bestehen einer Leistungsvereinbarung der Stadt Zug mit den AZZ (Beilage 5).

### **3.1.2 Veräusserung Gebäude Zentrum Frauensteinmatt**

Aufgrund des Spitalgesetzes von 2012 und damit die AZZ unternehmerisch selbstständig handeln können, wird ihnen das Gebäude übertragen. Für die Preisbildung wurden verschiedene Varianten – von einer Veräusserung zum Marktwert bis zu einer Schenkung durch die Stadt Zug an die AZZ – eingehend geprüft.

- Die Varianten «Marktwert 2016» und «Zeitwert gemäss Taxtool» wurden von der Stadt Zug und den AZZ als nicht tragbar beurteilt. Dies insbesondere im Hinblick auf die Taxberechnung und weil die Stadt Zug einen Aufwertungsgewinn erhalten hätte.
- Eine «Schenkung» kam aus grundsätzlichen Erwägungen nicht infrage. Es blieben noch die Varianten einer «Kapitalisierung gemäss aktuellem (d. h. subventioniertem) Mietzins» und «Buchwert der Stadt Zug».
- Die Variante «Kapitalisierung effektiver Mietzins» (von CHF 370'000.00 p. a.) wäre zwar für die AZZ finanziell attraktiv gewesen, sie wurde jedoch wegen Marktverzerrung verworfen; zudem hätte die Stadt Zug eine a. o. Abschreibung vornehmen müssen, die sich kaum rechtfertigen lässt.
- Unter Anwendung des «true and fair view»-Prinzips wurde die «Veräusserung zum Buchwert der Stadt Zug» als Bestvariante eruiert.

Gemäss Anlagebuchhaltung der Stadt Zug beträgt der sistierte aktuelle Buchwert CHF 8'955'885.00. Dieser Kaufpreis soll mit der Übertragung der Rückstellung verrechnet werden.

### **3.2 Zentrum Herti**

Beim 1984 erstellten Zentrum Herti (dessen Gebäude sich bereits im Eigentum der AZZ befindet) ist die Korporation Zug Grundeigentümerin und der bestehende Baurechtsvertrag zugunsten der AZZ hat eine Dauer bis 2070. Eine Anpassung des Baurechtsvertrages drängt sich nicht auf. Auf eine Erneuerung des Baurechtsvertrages wird deshalb verzichtet.

### **3.3 Zentrum Neustadt**

Beim 2001 erstellten Zentrum Neustadt ist die Stadt Zug Grundeigentümerin und die AZZ sind Baurechtsnehmer (und das Gebäude im Eigentum der AZZ). Die Baurechtsdauer ist noch bis 2045. Eine Baurechtsdauer sollte aus betriebswirtschaftlicher Sicht mindestens einen, besser zwei Investitionszyklen umfassen. Ein Investitionszyklus entspricht einer Nutzungsdauer von 33 Jahren

(gemäss Taxtool) plus einer Reserve von rund 10 bis 12 Jahren (weil neue Projekte Zeit brauchen) = Total ca. 45 Jahre. Der aktuelle Investitionszyklus des Zentrums Neustadt läuft bis ca. 2034, mit Reserve bis 2045. Dies bedeutet, dass unter geltenden Rahmenbedingungen für die AZZ kein Anreiz besteht, Investitionen zu tätigen.

Zur Vermeidung der Löschung und Neubegründung der zahlreichen Dienstbarkeiten mit den benachbarten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, Vormerkungen und Grundpfandrechte soll kein neuer Baurechtsvertrag, sondern ein Nachtrag abgeschlossen werden. Eckwerte des Vertrages (Beilage 6):

- Baurechtsdauer bis 2095: Zwar dauert der zweite Investitionszyklus nur bis ca. 2090 (Jahr 2045 plus 45 Jahre), doch soll eine gewisse Reserve hinzugefügt werden, falls Verhandlungen zum Baurecht spät beginnen oder sich hinziehen.
- Baurechtszins (bisher unentgeltlich): Kalkulation basierend auf einem Bodenwert von CHF 600.00 / m<sup>2</sup> und dem jeweils am 31. Dezember aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen des Bundesamtes für Wohnungswesen (wobei dieser Zinssatz mindestens 0% beträgt). Aktuell sind dies 2'347 m<sup>2</sup> Boden à CHF 600.00 à 1.25 % = CHF 17'603.00 p. a.
- Zum Bodenwert sei noch erwähnt, dass das Zentrum Neustadt sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (ZoelB) befindet und deshalb nicht frei handelbar ist. Dies sowie die Nutzung für ein Alterszentrum rechtfertigen die Annahme eines relativ moderaten Bodenwertes. Ergänzend sei angemerkt, dass beim Grundstück für das «Wohnen mit Dienstleistungen Waldheim» derselbe Bodenwert zur Anwendung kommt.
- Heimfallentschädigung (bisher: keine): Basis ist der Kaufpreis der bei Einräumung des Baurechtes übernommenen Bauten und Anlagen und der Zeitwert der während der Dauer des Baurechtes von der Baurechtsnehmerin zweckkonform getätigten Investitionen alles je unter Berücksichtigung ordentlicher Abschreibungen auf dem Anteil des Einstandsanzlagewertes der übernommenen Bauten und Anlagen von CHF 9'858'993.35 (Anteil der Stadt Zug an den Investitionen im Zentrum Neustadt von 1993 bis 2009) und der Investitionen gemäss Richtlinien bzw. Anlagebuchhaltung des Curaviva Verbandes der Heime und Institutionen Schweiz.
- Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin: Limitierung des Vorkaufspreises analog der Heimfallentschädigung.

#### **4 Umsetzung**

Die Übertragung der Rückstellung im Wert von CHF 13.44 Mio. überschreitet die Entscheidungskompetenz des Grossen Gemeinderates von CHF 5 Mio., weshalb dieses Geschäft dem obligatorischen Referendum (Urnenabstimmung) untersteht.

Das Obligatorische Referendum ist für den 28. November 2021 geplant. Nach Abwarten der Rechtskraft (30 Tage) können die Verträge unterzeichnet und umgesetzt werden. Die Übertragung erfolgt dabei mit Nutzen und Gefahren auf den 1. Januar 2022.

<b>Terminplan Entscheide</b>	
Stadtrat	4. Mai 2021
Geschäftsprüfungskommission (GPK)	31. Mai 2021
Grosser Gemeinderat (GGR)	29. Juni 2021
<b>Volksabstimmung</b>	<b>28. November 2021</b>

## 5 Fazit

Gemäss dem auf den 1. Januar 2012 geänderten Kantonalen Spitalgesetz hat die Finanzierung der Infrastruktur durch die stationären Betriebe über den Pensionstarif zu erfolgen. Die historisch bedingten Unterschiede bei den Gebäuden der Alterszentren der AZZ sollen durch eine Entflechtung der Aufgaben bereinigt werden. Mit dem vorliegenden Konzept übernehmen die AZZ die volle Verantwortung für die Weiterentwicklung und Finanzierung der Alterszentren. Durch die Übertragung der Rückstellung der Stadt Zug aus dem Jahre 2007 kann der Wechsel in der Finanzierung seit 2012 abgedeckt werden. Die durchgeführten Analysen zeigen überdies, dass die AZZ auch langfristig in der Lage sind, notwendige Investitionen in die Alterszentren sowohl vom Betrieb als auch vom Eigenkapital her zu finanzieren. Die Stadt Zug behält massgeblichen Einfluss auf die Zusammenarbeit mit den AZZ durch die Leistungsvereinbarung, die Genehmigung der Tarife und die Koppelung des Baurechtes an die Leistungsvereinbarung. Ausserdem ist die Stadt Zug durch Urs Raschle, Departementsvorsteher SUS sowie Sonya Schürmann, Leiterin Personaldienst der Stadt Zug, im Stiftungsrat ständig vertreten (bei einer totalen Anzahl von fünf Mitgliedern) und die Wahl des Stiftungsrates erfolgt durch den Stadtrat.

## 6 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten
- der Veräusserung des Gebäudes des Zentrums Frauensteinmatt im Unterbaurecht an die AZZ gemäss Mutationsplan Nr. 8395-00 im Anhang vom 2. Oktober 2020 zu CHF 8'960'000.00 auf den 1. Januar 2022 zuzustimmen
- der Übertragung der bestehenden Rückstellung für Instandstellung per 1. Januar 2022 von CHF 13'436'186.20 zuzustimmen und
- die Vorlage dem Volk zur Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Zug, 4. Mai 2021

Dr. Karl Kobelt  
Stadtpäsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilage/n:

BEI1 Beschlussentwurf

BEI2 Vertrag Übertragung Rückstellungen

BEI3 Baurechtsvertrag Unterbaurecht Frauensteinmatt

BEI4 Nutzungsreglement Frauensteinmatt

BEI5 Leistungsvereinbarung Stadt Zug und AZZ

BEI6 Nachtrag Baurechtsvertrag Neustadt

BEI7 Mutationsplan Nr. 8395-00 vom 2. Oktober 2020

BEI8 Mutationstabelle Nr. 8395-00 vom 2. Oktober 2020

BEI9 Geschäftsbericht 2019 der AZZ (liegt der Geschäftsbericht 2020 vor, wird dieser nachgereicht)

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement und vom Departement Soziales, Umwelt, Sicherheit (SUS) verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat André Wicki, Vorsteher

Finanzdepartement, Tel. 058 728 92 01, und Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher Departement Soziales, Umwelt, Sicherheit (SUS), Tel. 058 728 98 01.

## **Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.**

### **betreffend Veräusserung der Liegenschaft Frauensteinmatt im Unterbaurecht und Übertragung der bestehenden Rückstellungen an die Stiftung Alterszentren Zug**

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2661 vom 4. Mai 2021:

1. Die Veräusserung des Gebäudes des Zentrums Frauensteinmatt im Unterbaurecht gemäss Mutationsplan Nr. 8395-00 im Anhang vom 2. Oktober 2020 an die Stiftung Alterszentren Zug zu einem Preis von CHF 8'960'000.00 wird auf den 1. Januar 2022 genehmigt.
2. Die Rückstellung für Instandstellung von CHF 13'436'186.20 wird per 1. Januar 2022 an die Stiftung Alterszentren Zug übertragen.
3. Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum gemäss § 7 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005. Er tritt nach der Annahme durch das Volk auf den 1. Januar 2022 in Kraft.
4. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Gegen diesen Beschluss kann
  - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
  - b) gemäss § 17<sup>bis</sup> des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechtes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Tabea Zimmermann Gibson  
Präsidentin

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Referendumsfrist:  
Datum der Urnenabstimmung: 28. November 2021